

**TRIBUNALE ORDINARIO -
MACERATA**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
157/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ALTEA SPV S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/11/2025

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Luca Papili

CF: PPLLCU78D16D542B
con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) Via Regina Elena, 51
telefono: 07331898226
email: luca.papili@ingpec.eu
PEC: luca.papili@ingpec.eu

tecnico incaricato: Luca Papili
Pagina 1 di 21

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MONTE SAN GIUSTO VIA JESSE OWENS 10, della superficie commerciale di 87,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un appartamento sito al piano primo, interno 4, dell'edificio di 4 piani fuori terra con destinazione residenziale denominato "CONDOMINIO via Jesse Owens 10" composto da 12 appartamenti che si sviluppano ai piani Terra, Primo, Secondo e Terzo e 12 garage posti al Piano interrato; è ubicato in via Jesse Owens n.10 del comune di Monte San Giusto. L'edificio insiste nella Lottizzazione LV37/C nel PRG vigente (come Piano di lottizzazione approvato e vigente) del comune di Monte San Giusto che comprende 4 lotti edificabili, recependo le previsioni del precedente PRG dove la stessa era individuata come LP37/C. L'edificio in oggetto occupa il lotto n.2 distinto al foglio n.17 p.la 700, al momento dei quattro edifici previsti ne sono realizzati solo due, compreso quello in oggetto; sono invece realizzate le aree Verdi, i parcheggi e la viabilità. Gli edifici si dispongono sui lati Ovest e Sud a formare una cortina ad L, fra il primo ed il secondo edificio è realizzata un'area verde con parcheggi, un'altra area verde è realizzata al centro della viabilità di distribuzione della lottizzazione, sul lato Sud della stessa sono realizzati gli altri parcheggi previsti. (confronta Allegato STRALCIO PRG E NTA: planimetria lottizzazione LV37/C ed Allegato DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: immagine 2). Il fabbricato dove insiste l'immobile oggetto di stima è posto nel limite Sud-Ovest della lottizzazione, confina a Nord con l'area a verde e parcheggio, a Sud con altro edificio esterno alla lottizzazione, ad Ovest con via Valle in posizione sopraelevata rispetto alla stessa (vedi foto 4) e ad Est con il previsto edificio n.3 non ancora realizzato. L'accesso all'edificio avviene da Nord, dalla strada che delimita la zona verde (vedi foto 1 e 5) ed è costituito da un blocco con un'unica scala condominiale centrale ed ascensore che distribuiscono gli ingressi agli appartamenti (tre per ogni piano) ed ai garage (vedi foto 5-6-7), la sua posizione è facilmente individuabile perché la facciata è caratterizzata dagli unici infissi senza persiane e senza balconi; l'accesso carrabile al piano interrato è garantito da una rampa che delimita l'edificio sul lato Est (vedi foto 2); su questo lato avviene l'ingresso allo spazio comune che distribuisce i 12 garage che si attestano sui lati Sud e Nord dell'immobile. L'edificio è realizzato con struttura portante in travi e pilastri in cemento armato e solai in latero cemento. L'epoca di costruzione risale al 2006 e risulta ultimata nel 2007; la copertura è a due falde. Le facciate esterne sono realizzate con laterizio faccia vista; i parapetti dei balconi sono realizzati prevalentemente in cemento armato a vista intervallati da piccole porzioni in ferro (vedi foto 1). Gli infissi sono in legno con vetro camera mentre le persiane sono in alluminio di colore bordeaux.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, interno 4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 700 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 45 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA JESSE OWENS Piano 1, piano: P1, intestato a in regime di separazione dei beni, derivante da COSTITUZIONE del 07/09/2007 pratica n. NC0223863 in atti dal

tecnico incaricato: Luca Papili
Pagina 2 di 21

07/09/2007

Coerenze: I lati Nord ed Ovest affacciano confinano con l'esterno; il lato Est confina con la scala condominiale ed il lato Sud con il sub 6.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.500,00
Data di conclusione della relazione:	24/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e patti di assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/11/2007 a firma di NOTATIO FILAURI FRANCESCA- ASCOLI PICENO ai nn. Rep.18329/4654 di repertorio, iscritta il 05/12/2007 a MACERATA ai nn. RG 19979 - RP 5174, a favore di BANCA DI ROMA SPA SEDE ROMA C.F.: 069781610, contro derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 365.200,00.

Importo capitale: 182.600,00.



Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/08/2024 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP.2384 di repertorio, trascritta il 27/09/2024 a MACERATA ai nn. RG 13743 - RP 10760, a favore di ALTEA SPV SRL sede MILANO C.F.:12398590963, contro *derivante da VERBALE*

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 550,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/11/2007), con atto stipulato il 29/11/2007 a firma di NOTAIO FILAURI FRANCESCA ai nn. rep.18328/4653 di repertorio, trascritto il 05/12/2007 a MACERATA ai nn. 19977/12056



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE (dal 07/09/2007 fino al 29/11/2007).
Il titolo è riferito solamente a COSTITUZIONE DEL 07/09/2007 pratica MC0223863 in atti dal 07/09/2007 - COSTITUZIONE N.2774.1/2007



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 32/06, intestata a per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, presentata il 27/02/2006 con il n. 1258 di protocollo, rilasciata il 30/05/2006 con il n. 13 di protocollo
PERMESSO DI COSTRUIRE N. 127/07, intestata a



tecnico incaricato: Luca Papili
Pagina 4 di 21



per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA EDIFICIO N.2, presentata il 18/07/2007 con il n. 3352 di protocollo, rilasciata il 24/07/2007 con il n. 23 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 189/09, intestata a

per lavori di Opere interne alle singole unità immobiliari che non comportano modifiche alla sagoma e dei prospetti e che non recano pregiudizio alla statica dell'immobile., presentata il 26/11/2009 con il n. 7393 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Il progetto riguarda la realizzazione di garage interrati in aggiunta a quelli previsti..

Dal sopralluogo effettuato i lavori previsti con la presente variante non sono visibili.

AGIBILITA' N. 4016, intestata a

per lavori di

AGIBILITA', presentata il 10/09/2007 con il n. 4016 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'Agibilità non è stata rilasciata, ma si ritiene attestata in seguito al silenzio dell'amministrazione comunale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera APPROVATO con DGP n.20 del 10/02/2016, l'immobile ricade in zona "C" Zone Residenziali di Espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 20 delle NTA (vedi allegato "STRALCIO PRG E NTA")

PIANO DI LOTTIZZAZIONE vigente, in forza di delibera D.C.C. n.19 del 07/05/2004, l'immobile ricade in zona ZONA "C" DI ESPANSIONE RESIDENZIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 20: C- ZONE RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Art. 20.1: SOTTOZONE LV1.... n/C CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO E VIGENTE

(Confronta allegato "STRALCIO PRG ED NTA")

A seguito dell'approvazione della Lottizzazione (allora denominata LP37/C) DCC n.19 del 07/05/2004, è stato presentato il progetto per l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione per il quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.3 del 04/02/2005. Le OOUU risultano realizzate, ma dei quattro edifici previsti ne sono realizzati solo due dei quattro previsti. La lottizzazione è completa delle Opere di Urbanizzazioni e strade previste, da informazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giusto manca solo l'atto finale di cessione delle aree alla pubblica amministrazione. La convenzione è scaduta.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: dpr 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRG E PIANO DI LOTTIZZAZIONE)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Redazione di libretto della caldaia ed effettuazione dei controlli di legge..

Con riferimento all'impianto termico si precisa che non è stato possibile reperire il libretto della caldaia e non risultano negli ultimi anni effettuati manutenzioni e controlli.

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA JESSE OWENS 10

APPARTAMENTO

DEI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE SAN GIUSTO VIA JESSE OWENS 10, della superficie commerciale di **87,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un appartamento sito al piano primo, interno 4, dell'edificio di 4 piani fuori terra con destinazione residenziale denominato "CONDOMINIO via Jesse Owens 10" composto da 12 appartamenti che si sviluppano ai piani Terra, Primo, Secondo e Terzo e 12 garage posti al Piano interrato; è ubicato in via Jesse Owens n.10 del comune di Monte San Giusto. L'edificio insiste nella Lottizzazione LV37/C nel PRG vigente (come Piano di lottizzazione approvato e vigente) del comune di Monte San Giusto che comprende 4 lotti edificabili, recependo le previsioni del precedente PRG dove la stessa era individuata come LP37/C. L'edificio in oggetto occupa il lotto n.2 distinto al foglio n.17 p.lla 700, al momento dei quattro edifici previsti ne sono realizzati solo due, compreso quello in oggetto; sono invece realizzate le aree Verdi, i parcheggi e la viabilità. Gli edifici si dispongono sui lati Ovest e Sud a formare una cortina ad L, fra il primo ed il secondo edificio è realizzata un'area verde con parcheggi, un'altra area verde è

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

realizzata al centro della viabilità di distribuzione della lottizzazione, sul lato Sud della stessa sono realizzati gli altri parcheggi previsti. (confronta Allegato STRALCIO PRG E NTA: planimetria lottizzazione LV37/C ed Allegato DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: immagine 2). Il fabbricato dove insiste l'immobile oggetto di stima è posto nel limite Sud-Ovest della lottizzazione, confina a Nord con l'area a verde e parcheggio, a Sud con altro edificio esterno alla lottizzazione, ad Ovest con via Valle in posizione sopraelevata rispetto alla stessa (vedi foto 4) e ad Est con il previsto edificio n.3 non ancora realizzato. L'accesso all'edificio avviene da Nord, dalla strada che delimita la zona verde (vedi foto 1 e 5) ed è costituito da un blocco con un'unica scala condominiale centrale ed ascensore che distribuiscono gli ingressi agli appartamenti (tre per ogni piano) ed ai garage (vedi foto 5-6-7), la sua posizione è facilmente individuabile perché la facciata è caratterizzata dagli unici infissi senza persiane e senza balconi; l'accesso carrabile al piano interrato è garantito da una rampa che delimita l'edificio sul lato Est (vedi foto 2); su questo lato avviene l'ingresso allo spazio comune che distribuisce i 12 garage che si attestano sui lati Sud e Nord dell'immobile. L'edificio è realizzato con struttura portante in travi e pilastri in cemento armato e solai in latero cemento, l'epoca di costruzione risale al 2006 e risulta ultimata nel 2007; la copertura è a due falde. Le facciate esterne sono realizzate con laterizio faccia vista; i parapetti dei balconi sono realizzati prevalentemente in cemento armato a vista intervallati da piccole porzioni in ferro (vedi foto 1). Gli infissi sono in legno con vetro camera mentre le persiane sono in alluminio di colore bordeaux.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, interno 4, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 700 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 45 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA JESSE OWENS Piano 1, piano: P1, intestato a _____ in regime dei separazione dei beni, derivante da COSTITUZIONE del 07/09/2007 pratica n. NC0223863 in atti dal 07/09/2007
- Coerenze: I lati Nord ed Ovest affacciano confinano con l'esterno; il lato Est confina con la scala condominiale ed il lato Sud con il sub 6.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico di Monte San Giusto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO COLLINARE E CENTRO STORICO MONTE SAN GIUSTO.

SERVIZI

campo da calcio
negozi al dettaglio
supermercato

QUALITÀ (RATING) INTERNO IMMOBILE

esposizione:
panoramicità:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si sviluppa in senso Nord-Sud ed occupa l'angolo Nord-Ovest del Piano Primo (vedi foto 3), l'ingresso insiste sulla parete ovest del pianerottolo di distribuzione ai tre appartamenti di piano, trattasi di un portoncino blindato con finitura in legno ad un'anta (vedi foto 7). Di seguito il sottoscritto con propria strumentazione ha effettuato un sommario rilievo planimetrico e fotografico dei vari locali, evidenziando quanto segue: l'appartamento è costituito da soggiorno-pranzo-cucina, corridoio di distribuzione della zona notte, due bagni, una camera singola e una camera matrimoniale, è dotato di balcone su tutta la lunghezza della parete nord e di un altro più piccolo posto ad Ovest con ingresso dal bagno. La superficie di calpestio è di circa mq 67.00 oltre a circa mq 20.00 di balconi; l'appartamento risulta arredato e in buono stato di conservazione; tutte le pareti sono intonacate, gli infissi risultano in ottimo stato, l'altezza interna è di ml 2.70. La pavimentazione interna di tutto l'appartamento, ad eccezione dei bagni, è in gres porcellanato 40x40 colore beige rosato posato in diagonale, mentre quello dei due bagni è in ceramica formato 20x20 della stessa finitura e colore celeste, i balconi sono pavimentati con gres porcellanato formato 12x24 di color cotto posato a correre; le porte interne sono in legno laminato colore noce scuro. Dall'ingresso si accede direttamente nella zona **soggiorno-cucina-pranzo**, a destra è stata realizzata una piccola parete a delimitare la cucina, è di forma quadrangolare e della superficie di circa mq 25.90, (vedi foto 8) ad ovest è ubicata la porta della zona notte (vedi foto 8-10-15), a nord è delimitata dalla parete esterna su cui insiste la porta finestra di accesso al balcone (vedi foto 10-11), mentre ad est è ubicata l'attigua **cucina e l'ingresso** (vedi foto 9). Dalla parete ovest del soggiorno si accede al **disimpegno della zona notte** della superficie di circa mq 5.40 (vedi foto 10-15-16) che disimpegna le due camere disposte a Nord ed i due bagni, uno posto ad Ovest e l'altro a Sud; è di forma rettangolare in senso Est-Ovest, sulla parete Nord sono ubicate le porte delle due camere sulla parete opposta all'ingresso, parete Ovest la porta del bagno con il balcone e sulla parete Sud la porta del secondo bagno. L'unica porta della parete Sud è quella del **bagno**, di forma rettangolare con superficie di circa mq 5.20, non è fornito di finestra ed è dotato dei seguenti servizi igienici: vaso, bidet, e doccia oltre alla lavatrice (vedi foto 17-18-19). La pavimentazione ed il rivestimento sono di colore celeste con sfumature più scure in tono posata in squadro, il rivestimento ha altezza di circa ml 2.20 e termina con una fascia di colore più scuro. La **cameretta** è in adiacenza della parete ovest del soggiorno, è di forma rettangolare con superficie di circa mq 10.80, è dotata di porta finestra sulla parete Nord (vedi foto 20-21), l'accesso avviene dalla parete Sud. L'adiacente **camera matrimoniale** posta nell'angolo Nord-ovest ha forma quadrangolare e superficie di circa mq 14.90, è dotata di porta finestra sulla parete Nord l'accesso avviene dalla parete Sud (vedi foto 22-23). Le porte finestre delle due camere e del soggiorno-cucina danno accesso al balcone posto sul lato Nord per tutta l'estensione dell'appartamento (vedi foto 12-13-14), ha una superficie di circa mq 17.65 e forma irregolare allungata in senso Est-Ovest; in particolare è principalmente rettangolare con profondità di

circa ml 1.50 per poi allargarsi in prossimità della zona giorno con una forma curva che da ml 1.50 arriva al centro a ml 2.00. Il secondo **bagno** di forma rettangolare in senso Est-Ovest è dotato di finestra sulla parete ovest di fronte all'ingresso posto sulla parete est, ha superficie di circa mq 4.50, la pavimentazione ed il rivestimento sono uguali e con le stesse caratteristiche descritte per l'altro bagno. E' dotato dei seguenti servizi igienici: vaso, bidet, lavabo e vasca (vedi foto 24-25); la porta finestra dà accesso al balcone di forma rettangolare allungata in senso Nord-Sud della superficie di circa mq 2.60, il lato lungo dove insiste il parapetto ha forma curva. Adiacente allo stesso sul lato Sud una parete a tutta altezza lo divide dal terrazzo adiacente di altra proprietà (vedi foto 26-27). L'appartamento è dotato di predisposizione per l'aria condizionata per due macchine una nel disimpegno della zona notte e l'altra in soggiorno e di predisposizione per l'impianto di aspirazione centralizzato. L'impianto termico è funzionante del tipo con termosifoni in alluminio con caldaia incassata sulla parete esterna del terrazzo posto a Nord; tale caldaia non è dotata di libretto e bollini di controllo della manutenzione. Unico intervento nel dicembre 2023 effettuato per la sostituzione della scheda madre.

CON RIFERIMENTO ALL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA non è stato possibile reperire il libretto della caldaia e non risultano negli ultimi anni effettuati manutenzioni e controlli di legge. Nonostante l'impianto sia funzionante, per quanto sopra, ai sensi dell'art 4 comma 3 del DM 26/06/2015 APE che di seguito si riporta, non è possibile redigere l'APE in questa sede perché l'APE non è registrabile. *"L'APE ai sensi dell'art.6 comma 5, del D.Lgs, ha una validità temporale massima di 10 anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti termici in maniera tale da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai regolamenti di cui al Presidente della Repubblica 16/04/2013 n.74. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'Ape decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 10/02/2014 e ss.mm. sono allegati, in copia cartacea o in formato elettronico, all'APE."*

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	81,00	x	100 %	=	81,00
BALCONE NORD APPARTAMENTO PIANO PRIMO	19,00	x	30 %	=	5,70
BALCONE OVEST APPARTAMENTO PIANO PRIMO	3,00	x	30 %	=	0,90

tecnico incaricato: Luca Papili
Pagina 9 di 21

Totale:	103,00	87,60
----------------	---------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE-OSSERVATORIO IMMOBILIARE (08/10/2025)

Domanda: Civile abitazione zona periferica Monte San Giusto Stato di conservazione NORMALE

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Semestre 2-2024 Comune di Monte San Giusto Fascia/Zona: Periferica/Capoluogo intorno al centro storico e dintorni (Madonna delle panette, strada fermata vecchia, campo sportivo vecchio) Codice di zona: D2 - Microzona catastale: 1 Tipologia Prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

IMMOBILIARE.IT - agenzia Tempo Casa ANNUNCIO RIF. 753Q (13/10/2025)

Domanda: Appartamenti a Monte san Giusto zona Periferica di recente costruzione

Offerta: Appartamento con SUL 115 mq (100%), garage mq 23 (50%) e terrazzo mq 30,00 (30%) Anno di costruzione 2008 - Via XI Settembre-Monte San Giusto

Valore massimo: 1.388,00

IMMOBILIARE.IT - FF Immobiliare - Macerata ANNUNCIO RIF. V1634 (13/10/2025)

Domanda: Appartamenti a Monte san Giusto zona Periferica di recente costruzione

Offerta: Trilocale con SUL 86 mq (100%), garage mq 20 (50%) Anno di costruzione 2004 - Via Jesse Owens-Monte San Giusto

Valore massimo: 1.333,00

GEOMETRA UFFICIO TECNICO (10/10/2025)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il computo metrico della superficie dell'unità immobiliare è stato eseguito a "tavolino" sulla base delle planimetrie catastali ufficiali e con la restituzione grafica del rilievo interno effettuato. La superficie catastale è definita come somma della superficie reale dell'immobile comprensiva della superficie occupata dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore di cm 50, delle pertinenze comuni o non comuni ponderate con i relativi coefficienti che la normativa stabilisce (vedi allegato C al DPR 138 del 23/03/1998).

Determinata la superficie, si è ricavato il valore a mq, quale media dei valori di cui sopra. Si è ritenuto di scartare il valore minimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in quanto troppo discordante rispetto ai valori delle agenzie immobiliari e dei tecnici intervistati. Pertanto si assume come valore unitario il prezzo massimo delle quattro fonti consultate pari a euro/mq 1250,00. Il valore tiene conto che uno dei due immobili insiste nell'edificio n.1 della lottizzazione in oggetto e tiene conto dell'ottimo stato di conservazione dell'appartamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,60	x	1.250,00	=	109.500,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):					
					€ 109.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):					
					€ 109.500,00

tecnico incaricato: Luca Papili
Pagina 10 di 21

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento alla valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura immobiliare, il sottoscritto, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche; viste le destinazioni e le consistenze dell'immobile in oggetto; valutato lo stato di manutenzione e lo stato di conservazione generale; tenuto conto dell'ubicazione rispetto ai servizi e rispetto al centro del paese; il grado di finitura interno ed esterno; la quota intera di proprietà dell'esecutato; tenuti presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per altre compravendite immobiliari, fatte le dovute proporzioni, ha stabilito il più probabile valore si mercato dell'immobile tramite stima sintetico-comparativa che tiene conto dell'effettivo mercato della zona. In particolare è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili mediante acquisizione dei dati tecnici e operatori del settore immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MONTE SAN GIUSTO, agenzie: MONTE SAN GIUSTO, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: TECNICI DEL SETTORE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,60	0,00	109.500,00	109.500,00
				109.500,00 €	109.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 109.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00



Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 109.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box singolo a MONTE SAN GIUSTO VIA JESSE OWENS 10, della superficie commerciale di 28,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un garage sito al piano interrato, dell'edificio di 4 piani fuori terra con destinazione residenziale denominato "CONDOMINIO via Jesse Owens 10" composto da 12 appartamenti che si sviluppano ai piani Terra, Primo, Secondo e Terzo e 12 garage posti al Piano interrato; è ubicato in via Jesse Owens n.10 del comune di Monte San Giusto. L'edificio insiste nella Lottizzazione LV37/C nel PRG vigente (come Piano di lottizzazione approvato e vigente) del comune di Monte San Giusto che comprende 4 lotti edificabili, recependo le previsioni del precedente PRG dove la stessa era individuata come LP37/C. L'edificio in oggetto occupa il lotto n.2 distinto al foglio n.17 p.la 700, al momento dei quattro edifici previsti ne sono realizzati solo due, compreso quello in oggetto; sono invece realizzate le aree Verdi, i parcheggi e la viabilità. Gli edifici si dispongono sui lati Ovest e Sud a formare una cortina ad L, fra il primo ed il secondo edificio è realizzata un'area verde con parcheggi, un'altra area verde è realizzata al centro della viabilità di distribuzione della lottizzazione, sul lato Sud della stessa sono realizzati gli altri parcheggi previsti. (confronta Allegato STRALCIO PRG E NTA: planimetria lottizzazione LV37/C ed Allegato DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: immagine 2). Il fabbricato dove insiste l'immobile oggetto di stima è posto nel limite Sud-Ovest della lottizzazione, confina a Nord con l'area a verde e parcheggio, a Sud con altro edificio esterno alla lottizzazione, ad Ovest con via Valle in posizione sopraelevata rispetto alla stessa (vedi foto 1-2-3) e ad Est con il previsto edificio n.3 non ancora realizzato. L'accesso pedonale all'edificio avviene da Nord, dalla strada che delimita la zona verde (vedi foto 1 e 4) ed è costituito da un blocco con un'unica scala condominiale centrale ed ascensore che distribuiscono gli ingressi agli appartamenti (tre per ogni piano) ed ai garage (vedi foto 5), la sua posizione è facilmente individuabile perché la porzione di facciata è caratterizzata dagli unici infissi senza persiane e senza balconi; l'accesso carrabile al piano interrato è garantito da una rampa che delimita l'edificio sul lato Est (vedi foto 6-7); su questo lato avviene l'ingresso allo spazio comune che distribuisce i 12 garage che si attestano sui lati Sud e Nord dell'immobile. L'edificio è realizzato con struttura portante in travi e pilastri in cemento armato e solai in latero cemento, l'epoca di costruzione risale al 2006 e risulta ultimata nel 2007; la copertura è a due falde. Le facciate esterne sono realizzate con laterizio faccia vista e i parapetti dei balconi sono realizzati prevalentemente in cemento armato a vista intervallati da piccole porzioni in ferro con riferimento ai piani superiori. La parete esterna del piano seminterrato è rivestita in blocchi di cemento (vedi foto 7).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, scala CONDOMINIALE, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 700 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: VIA JESSE OWENS Piano S1, piano: S1, intestato a [redacted] in regime dei separazione dei beni, derivante da COSTITUZIONE del 07/09/2007 pratica n. NC0223863 in atti dal 07/09/2007



Coerenze: A Nord il garage confina con l'esterno, ad Est confina con il sub 16, ad Ovest con il sub 18 (entrambi garage) e a Sud con il sub 1 ingresso di distribuzione ai tutti i garage.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.800,00
Data di conclusione della relazione:	24/11/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Ipotecazioni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/11/2007 a firma di NOTATIO FILAURI FRANCESCA-ASCOLI PICENO ai nn. Rep.18329/4654 di repertorio, iscritta il 05/12/2007 a MACERATA ai nn. RG 19979 - RP 5174, a favore di BANCA DI ROMA SPA SEDE ROMA C.F.: 069781610, contro derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 365.200,00.

Importo capitale: 182.600,00.



tecnico incaricato: Luca Papili
Pagina 14 di 21



Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 16/08/2024 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP.2384 di repertorio, trascritta il 27/09/2024 a MACERATA ai nn. RG 13743 - RP 10760, a favore di ALTEA SPV SRL sede MILANO C.F.:12398590963, contro
 derivante da VERBALE
 DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/11/2007), con atto stipulato il 29/11/2007 a firma di NOTAIO FILAURI FRANCESCA ai nn. rep.18328/4653 di repertorio, trascritto il 05/12/2007 a MACERATA ai nn. 19977/12056

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE (dal 07/09/2007 fino al 29/11/2007).
 Il titolo è riferito solamente a COSTITUZIONE DEL 07/09/2007 pratica MC0223863 in atti dal 07/09/2007 - COSTITUZIONE N.2774.1/2007

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 32/06, intestata a
 per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, presentata il 27/02/2006 con il n. 1258 di protocollo, rilasciata il 30/05/2006 con il n. 13 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 127/07, intestata a
 per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA EDIFICIO N.2, presentata il 18/07/2007 con il n. 3352 di protocollo, rilasciata il 24/07/2007 con il n. 23 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 189/09, intestata a

01559920440, per lavori di Opere interne alle singole unità immobiliari che non comportano modifiche alla sagomae dei prospetti e che non recano pregiudizio alla statica dell'immobile., presentata il 26/11/2009 con il n. 7393 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Il progetto riguarda la realizzazione di garage interrati in aggiunta a quelli previsti..

Dal sopralluogo effettuato i lavori previsti con la presente variante non sono visibili.

AGIBILITA' N. 4016, intestata a ~~CON MUNICIPIO DI MONTE SAN GIUSTO~~, per lavori di AGIBILITA', presentata il 10/09/2007 con il n. 4016 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'Agibilità non è stata rilasciata , ma si ritiene attestata in seguito al silenzio dell'amministrazione comunale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera APPROVATO con DGP n.20 del 10/02/2016, l'immobile ricade in zona "C" Zone Residenziali di Espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 20 delle NTA (vedi allegato "STRALCIO PRG E NTA")

PIANO DI LOTTIZZAZIONE vigente, in forza di delibera D.C.C. n.19 del 07/05/2004, l'immobile ricade in zona ZONA "C" DI ESPANSIONE RESIDENZIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 20: C- ZONE RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Art. 20.1: SOTTOZONE LV1.... n/C CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO E VIGENTE

(Confronta allegato "STRALCIO PRG ED NTA")

A seguito dell'approvazione della Lottizzazione (allora denominata LP37/C) DCC n.19 del 07/05/2004, è stato presentato il progetto per l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione per il quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.3 del 04/02/2005. Le OOUU risultano realizzate, ma dei quattro edifici previsti ne sono realizzati solo due dei quattro previsti. La lottizzazione è completa delle Opere di Urbanizzazioni e strade previste, da informazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giusto manca solo l'atto finale di cessione delle aree alla pubblica amministrazione. La convenzione è scaduta.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: dpr 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRG E PIANO DI LOTTIZZAZIONE)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Nel garage è presente l'impianto elettrico ed idrico

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA JESSE OWENS 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MONTE SAN GIUSTO VIA JESSE OWENS 10, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un garage sito al piano interrato, dell'edificio di 4 piani fuori terra con destinazione residenziale denominato "CONDOMINIO via Jesse Owens 10" composto da 12 appartamenti che si sviluppano ai piani Terra, Primo, Secondo e Terzo e 12 garage posti al Piano interrato; è ubicato in via Jesse Owens n.10 del comune di Monte San Giusto. L'edificio insiste nella Lottizzazione LV37/C nel PRG vigente (come Piano di lottizzazione approvato e vigente) del comune di Monte San Giusto che comprende 4 lotti edificabili, recependo le previsioni del precedente PRG dove la stessa era individuata come LP37/C. L'edificio in oggetto occupa il lotto n.2 distinto al foglio n.17 p.lla 700, al momento dei quattro edifici previsti ne sono realizzati solo due, compreso quello in oggetto; sono invece realizzate le aree Verdi, i parcheggi e la viabilità. Gli edifici si dispongono sui lati Ovest e Sud a formare una cortina ad L, fra il primo ed il secondo edificio è realizzata un'area verde con parcheggi, un'altra area verde è realizzata al centro della viabilità di distribuzione della lottizzazione, sul lato Sud della stessa sono realizzati gli altri parcheggi previsti. (confronta Allegato STRALCIO PRG E NTA: planimetria lottizzazione LV37/C ed Allegato DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: immagine 2). Il fabbricato dove insiste l'immobile oggetto di stima è posto nel limite Sud-Ovest della lottizzazione, confina a Nord con l'area a verde e parcheggio, a Sud con altro edificio esterno alla lottizzazione, ad Ovest con via Valle in posizione sopraelevata

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

rispetto alla stessa (vedi foto 1-2-3) e ad Est con il previsto edificio n.3 non ancora realizzato. L'accesso pedonale all'edificio avviene da Nord, dalla strada che delimita la zona verde (vedi foto 1 e 4) ed è costituito da un blocco con un'unica scala condominiale centrale ed ascensore che distribuiscono gli ingressi agli appartamenti (tre per ogni piano) ed ai garage (vedi foto 5), la sua posizione è facilmente individuabile perché la porzione di facciata è caratterizzata dagli unici infissi senza persiane e senza balconi; l'accesso carrabile al piano interrato è garantito da una rampa che delimita l'edificio sul lato Est (vedi foto 6-7); su questo lato avviene l'ingresso allo spazio comune che distribuisce i 12 garage che si attestano sui lati Sud e Nord dell'immobile. L'edificio è realizzato con struttura portante in travi e pilastri in cemento armato e solai in latero cemento, l'epoca di costruzione risale al 2006 e risulta ultimata nel 2007; la copertura è a due falde. Le facciate esterne sono realizzate con laterizio faccia vista e i parapetti dei balconi sono realizzati prevalentemente in cemento armato a vista intervallati da piccole porzioni in ferro con riferimento ai piani superiori. La parete esterna del piano seminterrato è rivestita in blocchi di cemento (vedi foto 7).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, scala CONDOMINIALE, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 700 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: VIA JESSE OWENS Piano S1, piano: S1, intestato a in regime di separazione dei beni, derivante da COSTITUZIONE del 07/09/2007 pratica n. NC0223863 in atti dal 07/09/2007

Coerenze: A Nord il garage confina con l'esterno, ad Est confina con il sub 16, ad Ovest con il sub 18 (entrambi garage) e a Sud con il sub 1 ingresso di distribuzione ai tutti i garage.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO MONTE SAN GIUSTO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO COLLINARE E CENTRO STORICO MONTE SAN GIUSTO.

SERVIZI

campo da calcio
negozi al dettaglio
supermercato

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Di seguito il sottoscritto con propria strumentazione ha effettuato un sommario rilievo

tecnico incaricato: Luca Papili
Pagina 18 di 21

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

planimetrico e fotografico dei vari locali, evidenziando quanto segue: dall'ingresso carrabile sopra descritto si accede ad uno spazio condominiale che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'edificio in senso Est-Ovest e distribuisce gli ingressi ai 12 garage posti a ridosso delle pareti Sud e Nord (vedi foto 8-9-10) ed in particolare: 7 sono sulla parete Sud e 5 sulla parete Nord, su questa parete è situata la porta di accesso alla scala interna condominiale (vedi foto 11). Il garage in oggetto è posto su questo lato ed è il secondo verso Est quindi in prossimità di tale accesso pedonale; dalla porta si accede al pianerottolo che introduce alla scala e all'ascensore di distribuzione ai piani superiori residenziali (vedi foto 11-12). La superficie di calpestio è di circa mq 26.00 ed è di forma rettangolare in senso Nord-Sud; confina ad Est e ad Ovest con due garage di altra proprietà, a Sud da cui avviene l'accesso confina con lo spazio comune e a nord con l'esterno, su tale parete è ubicata una finestra dotata di bocca di lupo (vedi foto 11-13-14). Una porta basculante garantisce l'accesso ed è posta sulla parete Sud (vedi foto 13-15). L'altezza interna è di ml 2.90, la pavimentazione è del tipo industriale in cemento, le pareti sono intonacate così come il soffitto. Il locale è dotato di impianto elettrico ed idrico, nell'angolo Nord-Est è presente uno scarico e presa d'acqua. Il locale si presenta in ottimo stato, così come lo spazio di manovra comune, non si evidenziano difetti strutturali o umidità di risalita.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX GARAGE	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE-OSSERVATORIO IMMOBILIARE (08/10/2025)

Domanda: Garage zona periferica Monte San Giusto Stato di conservazione NORMALE

Offerta: BOX

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 520,00

Note: Semestre 2-2024 Comune di Monte San Giusto Fascia/Zona: Periferica/Capoluogo intorno al centro storico e dintorni (Madonna delle panette, strada fermata vecchia, campo sportivo vecchio) Codice di zona: D2 - Microzona catastale: I Tipologia Prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

IMMOBILIARE.IT - agenzia Tempo Casa ANNUNCIO RIF. 753Q (13/10/2025)

Domanda: Appartamenti a Monte san Giusto zona Periferica di recente costruzione

Offerta: Appartamento con SUL 115 mq (100%), garage mq 23 (50%) e terrazzo mq 30,00 (30%) Anno di costruzione 2008 - Via XI Settembre-Monte San Giusto

Valore massimo: 1.388,00

IMMOBILIARE.IT - FF Immobiliare -Macerata ANNUNCIO RIF. V1634 (13/10/2025)

Domanda: Appartamenti a Monte san Giusto zona Periferica di recente costruzione

Offerta: Trilocale con SUL 86 mq (100%), garage mq 20 (50%) Anno di costruzione 2004 - Via Jesse Owens-Monte San Giusto

Valore massimo: 1.333,00

GEOMETRA UFFICIO TECNICO (10/10/2025)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il computo metrico della superficie dell'unità immobiliare è stato eseguito a "tavolino" sulla base delle planimetrie catastali ufficiali e con la restituzione grafica del rilievo interno effettuato. La superficie catastale è definita come somma della superficie reale dell'immobile comprensiva della superficie occupata dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore di cm 50, delle pertinenze comuni o non comuni ponderate con i relativi coefficienti che la normativa stabilisce (vedi allegato C al DPR 138 del 23/03/1998).

Determinata la superficie, si è ricavato il valore a mq, quale media dei valori di cui sopra. Si è ritenuto di scartare il valore minimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in quanto troppo discordante, si è dimezzato il valore delle altre tre valutazioni perchè riferito alla destinazione residenziale e fatta la media i tali valori come di seguito:

CALCOLO DEL VALORE UNITARIO = $\frac{\text{€}(1.388,00 + 1.333,00 + 1.000,00)}{3} = \text{€} 653,00$

Si è effettuata la media tra il valore trovato e quello massimo dell'OMI: $\frac{\text{€}(653,00 + \text{€} 520,00)}{2} = \text{€} 586,00$

Pertanto si assume come valore unitario il prezzo ricavato arrotondato a euro/mq 600,00. Il valore tiene conto che uno dei due immobili insiste nell'edificio n.1 della lottizzazione in oggetto e tiene conto dell'ottimo stato di conservazione dell'edificio nel suo complesso e dello specifico garage.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,00 x 600,00 = **16.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento alla valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura immobiliare, il sottoscritto, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche; viste le destinazioni e le consistenze dell'immobile in oggetto; valutato lo stato di manutenzione e lo stato di conservazione generale; tenuto conto dell'ubicazione rispetto ai servizi e rispetto al centro del paese; il grado di finitura interno ed esterno; la quota intera di proprietà dell'esecutato; tenuti presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per altre compravendite immobiliari, fatte le dovute proporzioni, ha stabilito il più probabile valore si mercato dell'immobile tramite stima sintetico-comparativa che tiene conto dell'effettivo mercato della zona. In particolare è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili mediante acquisizione dei dati tecnici e operatori del settore immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MONTE SAN GIUSTO, agenzie: MONTE SAN GIUSTO, osservatori del mercato immobiliare OMI

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

tecnico incaricato: Luca Papili
Pagina 20 di 21



- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	28,00	0,00	16.800,00	16.800,00
				16.800,00 €	16.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.800,00**

data 24/11/2025

ASTE GIUDIZIARIE
il tecnico incaricato
Luca Papili

ASTE GIUDIZIARIE



